



Dritte Coreo Immobilien VVG mbH
Bleichstr.64
60313 Frankfurt am Main

Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2024

Schmauder
TEUERBERATUNG

Schmauder & Kollegen GbR
Amselweg 9 | 73061 Ebersbach

Telefon +49 (0) 7163 91133 - 0
Telefax +49 (0) 7163 91133 - 29

www.schmauder-steuerberatung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Auftragsannahme	2
1.1 Auftraggeber und Auftragsabgrenzung	2
1.2 Auftragsdurchführung	4
2. Grundlagen des Jahresabschlusses	6
2.1 Buchführung und Inventar, erteilte Auskünfte	6
2.2 Festlegungen über die Ausübung von Wahlrechten	7
2.3 Feststellungen zu den Grundlagen des Jahresabschlusses	8
3. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen	9
3.1 Rechtliche Verhältnisse	9
3.2 Steuerliche Verhältnisse	9
4. Art und Umfang der Erstellungsarbeiten	10
5. Ausführungen zu den vorgelegten Belegen, Büchern und Bestandsnachweisen	11
6. Ergebnis der Arbeiten und Bescheinigung	11
7. Anlagen	12
Bilanz zum 31. Dezember 2024	13
Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2024	14
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024	15
8. Anhang	16
9. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	19
10. Bescheinigung	29
11. Allgemeine Auftragsbedingungen für Steuerberater	30

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

1. Auftragsannahme

1.1 Auftraggeber und Auftragsabgrenzung

Die Geschäftsführung der

**Dritte Coreo Immobilien VVG mbH,
Frankfurt am Main**

- nachfolgend auch kurz "Dritte Coreo" oder "Gesellschaft" genannt -

beauftragte uns, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 aus den von uns geführten Büchern und den uns darüber hinaus vorgelegten Belegen und Bestandsnachweisen, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, unter Berücksichtigung der erteilten Auskünfte nach gesetzlichen Vorgaben und nach den innerhalb dieses Rahmens liegenden Anweisungen des Auftraggebers zur Ausübung bestehender Wahlrechte zu entwickeln. Diesen Auftrag zur Erstellung ohne Beurteilungen haben wir in der Zeit vom 11. März 2025 bis zum 30. April 2025 in unseren Geschäftsräumen in Ebersbach durchgeführt.

Unser Auftrag zur Erstellung des Jahresabschlusses umfasste keine über die Auftragsart hinausgehenden Tätigkeiten und damit auch keine erweiterten Verantwortlichkeiten als Steuerberatungsgesellschaft.

Die Pflicht zur Aufstellung des Jahresabschlusses oblag der uns mit dessen Erstellung beauftragenden gesetzlichen Vertretung der Gesellschaft, die über die Ausübung aller mit der Aufstellung verbundener Gestaltungsmöglichkeiten und Rechtsakte zu entscheiden hatte.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde von den größenabhängigen Erleichterungen der §§ 267, 276, 288, 274a HGB Gebrauch gemacht.

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

Eine Hinterlegung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 sowie der anderen notwendigen Unterlagen ist erfolgt.

Der uns erteilte Auftrag zur Erstellung des Jahresabschlusses umfasste alle Tätigkeiten, die erforderlich waren, um auf der Grundlage der Buchführung und der Inventur sowie der eingeholten Auskünfte zu Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsfragen und der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Vornahme der Abschlussbuchungen den handelsrechtlich vorgeschriebenen Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, zu erstellen.

Da die Anfertigung eines Erstellungsberichts vereinbart, jedoch konkrete Festlegungen zu Art und Umfang unserer Berichterstattung in den Auftragsvereinbarungen nicht ausdrücklich getroffen wurden, berichten wir in berufsüblicher Form im Sinne der *Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen* vom 12./13. April 2010 über Umfang und Ergebnis unserer Tätigkeit.

Unsere Auftragsvereinbarungen sehen vor, dass eine Bezugnahme auf die Erstellung durch uns nur in Verbindung mit dem vollständigen von uns erstellten Jahresabschluss erfolgen darf.

Bei der Auftragsannahme haben wir von unserem Auftraggeber ausbedungen, dass uns die für die Auftragsdurchführung benötigten Unterlagen und Aufklärungen vollständig gegeben werden.

Allgemeine Auftragsbedingungen

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage beigefügten "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Steuerberater und Steuerberatungsgesellschaften" maßgebend.

1.2 Auftragsdurchführung

Im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses und bei unserer Berichterstattung hierüber haben wir die einschlägigen Normen unserer Berufsordnung und unsere Berufspflichten beachtet, darunter die Grundsätze der Unabhängigkeit, Gewissenhaftigkeit, Verschwiegenheit und Eigenverantwortlichkeit (§ 57 StBerG).

Wir haben in unserer Kanzlei Regelungen eingeführt, die mit hinreichender Sicherheit gewährleisten, dass bei der Auftragsabwicklung zur Erstellung eines Jahresabschlusses einschließlich der Berichterstattung die gesetzlichen Vorschriften und fachlichen Regeln beachtet werden.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses haben wir die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Wesentlichkeit beachtet.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erforderte von uns die Kenntnis und Beachtung der hierfür geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, einschlägiger Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags sowie der einschlägigen fachlichen Verlautbarungen.

Zur Durchführung des Auftrags hatten wir uns die für die vorliegende Auftragsart erforderlichen Kenntnisse über die Branche, den Rechtsrahmen und die Geschäftstätigkeit des Unternehmens unseres Auftraggebers anzueignen.

An erkannten unzulässigen Wertansätzen und Darstellungen im Jahresabschluss dürfen wir nicht mitwirken. Sofern entsprechende Wertansätze und Darstellungen verlangt oder erforderliche Korrekturen verweigert würden, hätten wir dies in geeigneter Weise in unserer Bescheinigung sowie in unserem Erstellungsbericht zu würdigen oder unseren Auftrag niederzulegen, falls Vermögensgegenstände oder Schulden unter Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit bewertet wären, obwohl dem tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten offensichtlich entgegenstünden.

Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der vorgelegten Unterlagen wären von uns zu klären. Falls sich diese bestätigten und die Mängel nicht beseitigt würden, brächten wir sich daraus ergebende Einwendungen, soweit sie wesentlich für den Jahresabschluss wären, in unserer Bescheinigung zum Ausdruck. Würden Aufklärungen oder die Vorlage von Unterlagen, die zur Klärung erforderlich sind, oder die Durchführung entsprechender Beurteilungen verweigert, hätten wir unseren Auftrag niederzulegen.

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

Bei schwerwiegenden, in ihren Auswirkungen nicht abgrenzbaren Mängeln in der Buchführung, den Inventuren oder anderen, nicht in den Auftrag eingeschlossenen Teilbereichen des Rechnungswesens, die unser Auftraggeber nicht beheben wollte oder könnte, darf eine Bescheinigung von uns nicht erteilt werden. Wir hätten unserem Auftraggeber in Fällen dieser Art die Mängel schriftlich mitzuteilen und zu entscheiden, ob eine Kündigung des Auftrags angezeigt wäre.

Im Rahmen des erteilten Auftrags haben wir die gesetzlichen Vorschriften für die Aufstellung von Jahresabschlüssen sowie die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung beachtet. Die Beachtung anderer gesetzlicher Vorschriften sowie die Aufdeckung und Aufklärung von Straftaten und außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten waren nicht Gegenstand unseres Auftrags.

Vollständigkeitserklärung

Die Einholung der Vollständigkeitserklärung im Zusammenhang mit der Erstellung eines Jahresabschlusses erfolgte in der Weise, dass wir dem zuständigen Organ des Unternehmens als Grundlage seiner Erklärung den Entwurf des Jahresabschlusses, die Abschlussunterlagen und einen Entwurf dieses Erstellungsberichts vorgelegt haben.

2. Grundlagen des Jahresabschlusses

2.1 Buchführung und Inventar, erteilte Auskünfte

Für die Gesellschaft besteht nach § 238 HGB Buchführungspflicht.

Die Buchführung wurde auf unseren EDV-Systemen erstellt. Die dabei eingesetzte Software Kanzlei-Rechnungswesen der DATEV eG erfüllt nach einer Bescheinigung der Ernst & Young GmbH vom 28.02.2023 die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Finanzbuchführung und Entwicklung des Jahresabschlusses.

Die Anlagenbuchführung wurde auf unseren EDV-Systemen erstellt. Die dabei eingesetzte Software Anlagenbuchführung der DATEV eG erfüllt im Zusammenhang mit einer Bescheinigung der Ernst & Young GmbH vom 28.02.2023 zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit des Programms Kanzlei-Rechnungswesen die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Anlagenbuchführung.

Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben keine nennenswerten organisatorischen Änderungen erfahren.

Auskünfte erteilte die Geschäftsführung.

Alle erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise wurden von der Geschäftsführung und von den zur Auskunft benannten Mitarbeitern bereitwillig erbracht.

2.2 Festlegungen über die Ausübung von Wahlrechten

Erforderliche Entscheidungen über die Ausübung materieller und formeller Gestaltungsmöglichkeiten (Ansatz-, Bewertungs- und Ausweiswahlrechte sowie Ermessensentscheidungen) gehören nicht zur Erstellung des Jahresabschlusses. Wir haben unseren Auftraggeber jedoch über die Ausübung materieller und formeller Gestaltungsmöglichkeiten (Ansatz-, Bewertungs- und Ausweiswahlrechte sowie Ermessensentscheidungen) in Kenntnis gesetzt, Entscheidungsvorgaben unseres Auftragsgebers hierzu eingeholt und diese im Rahmen der Erstellung exakt nach den Vorgaben des Kaufmanns bzw. der gesetzlichen Vertreter ausgeübt.

Entsprechendes galt für Entscheidungen über die Anwendung von Aufstellungs- und Offenlegungserleichterungen des Jahresabschlusses für kleine und mittelgroße Gesellschaften.

Wir haben unseren Auftraggeber darüber hinaus über gesetzliche Fristen zur Aufstellung, Feststellung und Offenlegung des Jahresabschlusses aufgeklärt.

2.3 Feststellungen zu den Grundlagen des Jahresabschlusses

Die Vorjahreswerte bzw. Saldovorträge wurden von uns auftragsgemäß vorgetragen.

Der Jahresabschluss wurde auf unseren EDV-Systemen erstellt. Die dabei eingesetzte Software Kanzlei-Rechnungswesen der DATEV eG in Nürnberg erfüllt nach einer Bescheinigung der Ernst & Young GmbH vom 28.02.2023 die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Finanzbuchführung und Entwicklung des Jahresabschlusses.

Soweit sich im Rahmen unserer Jahresabschlusserstellung Buchungen ergaben, haben wir diese mit der Geschäftsführung unseres Auftraggebers abgestimmt. Die Abschlussbuchungen wurden bis zum Abschluss unserer Tätigkeit vorgenommen.

Die Gliederung des Jahresabschlusses entspricht den Vorschriften des HGB unter besonderer Beachtung der §§ 266 und 275 HGB. Das Anlagevermögen ist in einem Bestandsnachweis ordnungsgemäß entwickelt.

Die geltenden handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften wurden unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit beachtet. Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Allen am Bilanzstichtag bestehenden Risiken - soweit sie bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses erkennbar waren - ist durch die Bildung ausreichender Rückstellungen und Wertberichtigungen Rechnung getragen. Soweit solche Risiken nach dem Bilanzstichtag entstanden sind, wird auf sie im Anhang verwiesen.

Der Anhang enthält die vorgeschriebenen Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung - soweit sie nicht bereits dort gemacht wurden - und er gibt die sonstigen Pflichtangaben richtig und vollständig wieder.

Die einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden im Erläuterungsteil ausführlich dargestellt.

Auf weitergehende Erläuterungen im Anhang wird hingewiesen.

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

3. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

3.1 Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Dritte Coreo Immobilien VVG mbH
Rechtsform:	GmbH
Sitz:	Frankfurt am Main
Anschrift:	Bleichstr.64 60313 Frankfurt am Main
Name laut Registergericht:	Dritte Coreo Immobilien VVG mbH
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Frankfurt am Main
Register-Nr.:	HRB 108542
Geschäftsjahr:	1. Januar bis 31. Dezember
Gegenstand des Unternehmens:	Erwerb, Vermietung von Grundstücken und Verwaltung
Gezeichnetes Kapital:	€ 25.000,00
Gesellschafter/-in:	Coreo AG
Geschäftsführung, Vertretung:	Herr Jürgen Faè, Unternehmer, Chief Executive Officer (CEO), Wien

3.2 Steuerliche Verhältnisse

Zuständiges Finanzamt:	Frankfurt am Main (014)
Steuernummer:	014 230 82715

4. Art und Umfang der Erstellungsarbeiten

Art, Umfang und Ergebnis der während unserer Auftragsdurchführung im Einzelnen vorgenommenen Erstellungshandlungen haben wir, soweit sie nicht in diesem Erstellungsbericht dokumentiert sind, in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

Gegenstand der Erstellung ohne Beurteilungen ist die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Erstellung des Anhangs und weiterer Abschlussbestandteile auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Unser Auftrag zur normentsprechenden Entwicklung des Jahresabschlusses aus den vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung der erhaltenen Informationen und der vorgenommenen Abschlussbuchungen erstreckte sich nicht auf die Beurteilung der Angemessenheit und Funktion interner Kontrollen sowie der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung. Insbesondere gehörte die Beurteilung der Inventuren, der Periodenabgrenzung sowie von Ansatz und Bewertung nicht zum Umfang unseres Auftrags.

Wurden Abschlussbuchungen vorgenommen, z.B. die Berechnung von Abschreibungen, Wertberichtigungen, Rückstellungen, so bezogen sich diese auf die vorgelegten Unterlagen und erteilten Auskünfte ohne eine Beurteilung ihrer Richtigkeit.

Auch wenn bei der Erstellung ohne Beurteilungen auftragsgemäß keine Beurteilungen der Belege, Bücher und Bestandsnachweise vorgenommen werden, weisen wir unseren Auftraggeber auf offensichtliche Unrichtigkeiten in den vorgelegten Unterlagen hin, die uns als Sachverständige bei der Durchführung des Auftrags unmittelbar auffallen, unterbreiten Vorschläge zur Korrektur und achten auf die entsprechende Umsetzung im Jahresabschluss.

5. Ausführungen zu den vorgelegten Belegen, Büchern und Bestandsnachweisen

Beim erteilten Auftrag zur Erstellung ohne Beurteilungen sind Ausführungen zu den von uns geführten Büchern und den uns darüber hinaus vorgelegten Belegen und Bestandsnachweisen nicht erforderlich, weil keine Besonderheiten festgestellt wurden.

6. Ergebnis der Arbeiten und Bescheinigung

Die Bescheinigung zu dem von uns erstellten Jahresabschluss enthält keine Ergänzungen.

Wesentliche Einwendungen gegen einzelne vom Auftraggeber vertretene Wertansätze bzw. gegen die Buchführung waren von uns nicht zu erheben.

7. Anlagen

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Bilanz zum 31. Dezember 2024	13
Anlage 2: Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2024	14
Anlage 3: Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024	15

ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2024

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

	Buchwert 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Abschreibungen Zuschreibungen- EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR
A. Anlagevermögen						
I. Sachanlagen	9.430.484,15				201.576,00	9.228.908,15
II. Finanzanlagen	100,00					100,00
Summe Anlagevermögen	9.430.584,15				201.576,00	9.229.008,15

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Rohergebnis	259.975,07-	891.704,47
2. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	201.576,00	197.542,21
3. sonstige betriebliche Aufwendungen	25.868,25	20.839,57
4. Erträge aus anderen Wertpapieren und Aus- leihungen des Finanzanlagevermögens	2,21	2,21
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	288.906,36	298.694,22
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	13.401,70-	13.400,37
7. Ergebnis nach Steuern	762.921,77-	361.230,31
8. Jahresfehlbetrag	762.921,77	361.230,31-

8. Anhang

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	Dritte Coreo Immobilien VVG mbH
Firmensitz laut Registergericht:	Frankfurt am Main
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Amtsgericht Frankfurt am Main
Register-Nr.:	HRB 108542

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Forderungen und Wertpapiere wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

Angaben zur Bilanz

Angaben zu Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern/verbundenen Unternehmen (§ 42 Abs. 3 GmbHG / § 264c Abs. 1 HGB)

Gegenüber den Gesellschaftern/verbundenen Unternehmen bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

Sachverhalte	2024	2023
	TEUR	TEUR
Ausleihungen	0	0
Forderungen	0	0
Verbindlichkeiten	4.074	3.721

Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt 6.395 TEUR im (im Vorjahr: 4.180 TEUR)

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr beträgt TEUR 3.731 (im Vorjahr: TEUR 5.207).

Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre und der Sicherungsrechten

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt 2.860 TEUR (Vorjahr: 4.125 TEUR).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 5.583 TEUR sind durch Grundschulden vollständig abgesichert.

Sonstige Angaben

Bilanzielle Überschuldung

In der Jahresbilanz 2024 ist eine bilanzielle Überschuldung in Höhe von 530 TEUR festgestellt worden. Die Überschuldung ist durch eine Abwertung von Forderungen entstanden. Um die Überschuldung zu beseitigen, wurde festgestellt, dass stille Reserven in Höhe von 1.406 TEUR aktiviert werden können. Der Nachweis zu den stillen Reserven ergibt sich aus dem notariell beurkundeten Kaufvertrag über das Grundstück in Bruchsal. Die stillen Reserven in Höhe von 1.406 TEUR liegen damit deutlich über der bilanziellen Überschuldung.

Der Übergang von Nutzen und Lasten für das veräußerte Grundstück in Bruchsal erfolgte Anfang Januar 2025.

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 0.

Unterschrift der Geschäftsführung

Frankfurt, 30.04.2025

Ort, Datum



Unterschrift

9. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

A. Anlagevermögen

I. Sachanlagen

31.12.2023: EUR 9.228.908,15
EUR 9.430.484,15

	31.12.2024 <u>EUR</u>	31.12.2023 <u>EUR</u>
Grundstücke,grundst.Rechte und Bauten	1.060.708,03	1.060.708,03
Grundstück Delmenhorst, Elsfleher Straße	754.882,12	754.882,12
Geschäftsbauten (eigene Grundstücke)	2.033.543,00	2.111.506,00
Geschäftsbauten Delmenhorst	5.228.904,00	5.339.677,00
Außenanlagen (eigene Grst., Geschäftsb.)	<u>150.871,00</u>	<u>163.711,00</u>
	<u>9.228.908,15</u>	<u>9.430.484,15</u>

II. Finanzanlagen

31.12.2023: EUR 100,00
EUR 100,00

	31.12.2024 <u>EUR</u>	31.12.2023 <u>EUR</u>
Genossenschaftsanteile z.lfr.Verbleib	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>
	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>

B. Umlaufvermögen**I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

	<u>EUR</u>	<u>297.206,13</u>
31.12.2023:	EUR	475.595,08

31.12.2024	31.12.2023
<u>EUR</u>	<u>EUR</u>

Forderungen aus L+L	227.012,14	443.802,07
Forderungen gg. Coreo Solo UG & Co. KG	0,00	500,00
Vorst. in Folgeperiode /-jahr abziehbar	55.897,99	4.641,97
Körperschaftsteuerrückforderung	<u>14.296,00</u>	<u>26.651,04</u>
	<u>297.206,13</u>	<u>475.595,08</u>

II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

	<u>EUR</u>	<u>78.778,86</u>
31.12.2023:	EUR	116.475,81

31.12.2024	31.12.2023
<u>EUR</u>	<u>EUR</u>

Frankfurter Sparkasse #200641859	4.186,70	6.976,25
Volksbank Neckartal #29684707	4.113,83	43.869,38
Volksbank Neckartal #29684715	8.935,96	65.630,18
Volksbank Neckartal #29684723	61.541,37	0,00
Darlehen Voba Neckartal # 2029684742	<u>1,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>78.778,86</u>	<u>116.475,81</u>

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

C. Rechnungsabgrenzungsposten

	EUR	20.484,21
31.12.2023:	EUR	34.440,66

- davon Disagio EUR 20.484,21
(EUR 21.728,97)

	31.12.2024	31.12.2023
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Aktive Rechnungsabgrenzung	0,00	12.711,69
Damnum/Disagio	<u>20.484,21</u>	<u>21.728,97</u>
	<u>20.484,21</u>	<u>34.440,66</u>

D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag

	EUR	529.823,57
31.12.2023:	EUR	0,00

	31.12.2024	31.12.2023
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>529.823,57</u>	<u>0,00</u>
	<u>529.823,57</u>	<u>0,00</u>

Summe Aktiva

	EUR	10.155.300,92
31.12.2023:	EUR	10.057.095,70

A. Eigenkapital**I. Gezeichnetes Kapital**

	EUR	25.000,00
31.12.2023:	EUR	25.000,00

31.12.2024	31.12.2023
<u>EUR</u>	<u>EUR</u>

Gezeichnetes Kapital	<u>25.000,00</u>	<u>25.000,00</u>
	<u>25.000,00</u>	<u>25.000,00</u>

II. Gewinnvortrag

	EUR	208.098,20
31.12.2023:	EUR	-153.132,11

31.12.2024	31.12.2023
<u>EUR</u>	<u>EUR</u>

Gewinnvortrag vor Verwendung	208.098,20	0,00
Verlustvortrag vor Verwendung	<u>0,00</u>	<u>-153.132,11</u>
	<u>208.098,20</u>	<u>-153.132,11</u>

III. Jahresfehlbetrag

	EUR	762.921,77
31.12.2023:	EUR	-361.230,31

31.12.2024	31.12.2023
<u>EUR</u>	<u>EUR</u>

Jahresfehlbetrag	<u>762.921,77</u>	<u>-361.230,31</u>
	<u>762.921,77</u>	<u>-361.230,31</u>

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

nicht gedeckter Fehlbetrag	31.12.2023:	EUR	529.823,57
		EUR	0,00
	31.12.2024		31.12.2023
	EUR		EUR
nicht gedeckter Fehlbetrag		<u>529.823,57</u>	<u>0,00</u>
		<u>529.823,57</u>	<u>0,00</u>
Summe Eigenkapital	31.12.2023:	EUR	0,00
		EUR	233.098,20
B. Rückstellungen	31.12.2023:	EUR	23.917,61
		EUR	44.458,19
	31.12.2024		31.12.2023
	EUR		EUR
Körperschaftsteuerrückstellung		9.817,61	9.817,61
Sonstige Rückstellungen		600,00	900,00
Rückstellungen für Abschluss u. Prüfung		13.500,00	12.400,00
Umsatzsteuer nicht fällig 19%		<u>0,00</u>	<u>21.340,58</u>
		<u>23.917,61</u>	<u>44.458,19</u>

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

C. Verbindlichkeiten

EUR 10.125.758,14
31.12.2023: **EUR 9.774.133,87**

- davon gegenüber Gesellschaftern
EUR 4.074.181,45 (EUR 3.721.418,80)
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem
Jahr EUR 6.394.901,20 (EUR 4.180.123,87)
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als
einem Jahr EUR 3.730.856,94
(EUR 5.594.010,00)

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	EUR	EUR
Forderungen aus L+L	740,92	2.147,27
Volksbank Neckartal #29684723	0,00	12.890,09
Darlehen Voba Neckartal # 2029684726	1.458.042,36	107.986,20
Darlehen Voba Neckartal # 2029684769	100.194,13	98.025,70
Darlehen Voba Neckartal # 2029684750	104.885,20	103.231,78
Darlehen Voba Neckartal # 2029684742	87.597,64	5.553,03
Darlehen Voba Neckartal # 2029684700	112.435,64	6.971,55
Darlehen Voba Neckartal # 2029684726	0,00	446.809,82
Darlehen Voba Neckartal # 2029684769	423.436,86	414.272,67
Darlehen Voba Neckartal # 2029684750	436.610,73	429.728,06
Darlehen Voba Neckartal # 2029684742	0,00	23.326,45
Darlehen Voba Neckartal # 2029684700	0,00	29.050,06
Darlehen Voba Neckartal # 2029684726	0,00	1.011.231,52
Darlehen Voba Neckartal # 2029684769	1.385.386,43	1.494.744,86
Darlehen Voba Neckartal # 2029684750	1.474.120,44	1.585.888,31
Darlehen Voba Neckartal # 2029684742	0,00	64.270,19
Darlehen Voba Neckartal # 2029684700	0,00	83.385,58
Verbindlichkeiten aus Lieferungen+Leist.	445.970,82	80.369,28
Verbindl.aus L+L Coreo Solo UG & Co.KG	10.853,04	9.777,04
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	19.992,01
Sicherheitseinbehalt (1-5 J)	11.302,48	11.302,48
Verbindlichkeit.gg. Coreo AG b.1J	1.680.000,00	1.620.000,00
Verbindlichkeit.gg. Coreo AG b.1J	2.006.142,22	1.795.495,55
Verbindlichkeit.gg. Coreo AG b.1J	287.931,25	271.056,25
Verbindlichkeit.gg. Coreo AG b.1J	54.645,40	34.867,00
Verbindlichkeit.gg. Coreo AG USt-VZ	45.462,58	0,00
Umsatzsteuer laufendes Jahr	0,00	6.806,81
Umsatzsteuer Vorjahr	0,00	4.954,31
	<u>10.125.758,14</u>	<u>9.774.133,87</u>

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

D. Rechnungsabgrenzungsposten

	<u>EUR</u>	<u>5.625,17</u>
	EUR	5.405,44
	31.12.2024	31.12.2023
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Passive Rechnungsabgrenzung	<u>5.625,17</u>	<u>5.405,44</u>
	<u>5.625,17</u>	<u>5.405,44</u>
 Summe Passiva	 EUR 10.155.300,92	 EUR 10.057.095,70
	31.12.2023:	EUR

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

1. Rohergebnis

	<u>EUR</u>	<u>-259.975,07</u>
	2023: EUR	891.704,47
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	EUR	EUR
Miete Metro 19% USt	345.209,30	360.218,40
Nebenkosten Metro 19% USt	29.125,99	18.628,05
Sonst. Erträge CoreoSolo UG & Co. KG	500,00	500,00
Sonstige Erträge unregelmäßig	0,00	83.082,28
Erlöse Mieten 19% USt	513.591,58	733.924,59
Erlöse NK 19% USt	82.360,01	195.680,42
Investitionszuschüsse	0,00	108.000,00
Kosten Immobilienverwaltung Coreo AG	-59.737,76	-45.950,16
Heizung	-135.551,48	-220.571,95
Gas, Strom, Wasser	-10.826,79	-18.327,14
Strom Delmenhorst	-56.913,65	-57.213,75
Reinigung	-67.757,07	-37.506,54
Instandhaltung betrieblicher Räume	-9.406,63	-28.311,95
Grundstücksaufwendungen, betrieblich	-23.506,80	-18.560,75
Sonst. Grundstücksaufwendungen neutral	0,01	0,00
Versicherungen	-39.050,24	-36.552,34
Reparatur u. Instandhaltung von Bauten	-328.150,50	-70.457,46
Wartung Sprinkleranlage	-2.350,80	-2.598,00
Wartung Feuerlöscher	-3.851,00	0,00
Rechts- und Beratungskosten	-78.442,50	-2.805,27
Mieten für Einrichtungen Coreo Solo UG &	-8.216,00	-8.216,00
Aufwand Abraum-/Abfallbeseitigung	-2.070,40	-2.106,00
Forderungsverluste 19% USt	-345.318,95	0,00
Periodenfremde Aufwendungen	-456,85	0,00
Grundsteuer	-59.154,54	-59.151,96
	<u>-259.975,07</u>	<u>891.704,47</u>

2. Abschreibungen

a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

	<u>EUR</u>	<u>201.576,00</u>
2023:	EUR	197.542,21

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	EUR	EUR
Abschreibungen auf Gebäude	<u>201.576,00</u>	<u>197.542,21</u>
	<u>201.576,00</u>	<u>197.542,21</u>

3. sonstige betriebliche Aufwendungen

	<u>EUR</u>	<u>25.868,25</u>
2023:	EUR	20.839,57

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	EUR	EUR
Sonstige betriebliche Aufwendungen	56,53	140,63
Beiträge	2.195,34	180,00
Abschluss- und Prüfungskosten	14.568,38	11.838,97
Abschluss- und Prüfungskosten Coreo AG	5.000,00	5.000,00
Buchführungskosten	2.003,98	1.944,00
Nebenkosten des Geldverkehrs	<u>2.044,02</u>	<u>1.735,97</u>
	<u>25.868,25</u>	<u>20.839,57</u>

4. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

	<u>EUR</u>	<u>2,21</u>
2023:	EUR	2,21

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	EUR	EUR
Zins- und Dividendenerträge	<u>2,21</u>	<u>2,21</u>
	<u>2,21</u>	<u>2,21</u>

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR	288.906,36
2023:	EUR	298.694,22
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	EUR	EUR
Zinsaufwendungen Coreo AG	60.000,00	60.000,00
Zinsaufwendungen Coreo AG Delmenhorst	110.646,67	116.495,55
Zinsaufwendungen Coreo AG Renovierungsar	16.875,00	15.468,75
Zinsen auf Kontokorrentkonten	0,00	62,68
Abschr.Agio od.Disagio zur Finanzg d.AV	1.244,76	1.244,76
Zinsen für Gebäude im Betriebsvermögen	96.442,55	101.505,30
Bereitstellungszinsen Anlagevermögen	<u>3.697,38</u>	<u>3.917,18</u>
	<u>288.906,36</u>	<u>298.694,22</u>
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	EUR	-13.401,70
2023:	EUR	13.400,37
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	EUR	EUR
Körperschaftsteuer	0,00	12.702,00
Körperschaftsteuererstattung Vorjahre	-12.702,00	0,00
Solidaritätszuschl.-Erstattung Vorjahre	-698,00	0,00
Solidaritätszuschlag	-0,31	698,37
Solidaritätszuschlag für Vorjahre	<u>-1,39</u>	<u>0,00</u>
	<u>-13.401,70</u>	<u>13.400,37</u>
7. Ergebnis nach Steuern	EUR	-762.921,77
2023:	EUR	361.230,31
8. Jahresfehlbetrag	EUR	762.921,77
2023:	EUR	-361.230,31

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

10. Bescheinigung

Bescheinigung der Steuerberatungsgesellschaft über die Erstellung

Wir haben auftragsgemäß den vorstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – der Firma Dritte Coreo Immobilien VVG mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags erstellt.

Grundlage für die Erstellung waren die von uns geführten Bücher und die uns darüber hinaus vorgelegten Belege und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, sowie die uns erteilten Auskünfte.

Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Ebersbach, den 30. April 2025

Schmauder & Kollegen GbR
Steuerberatung



Elvine Schmauder
Steuerberaterin

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

11. Allgemeine Auftragsbedingungen für Steuerberater